

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ · УЩЕРБ

Отчёт об оценке ущерба от залива

Квартира после залива, 41,8 м² (условно) · дата оценки 05.10.2026 · 21 позиций локального расчёта

Объект оценки	квартира 41,8 м², 5 помещений, повреждения после залива (условно)
Причина повреждений	залив из вышерасположенной квартиры, акт управляющей организации (условно)
Дата залива	18.09.2026; дата осмотра 02.10.2026
Цель оценки	определение размера ущерба для предъявления требования
Вид стоимости	рыночная стоимость работ и материалов по устранению повреждений
Подход	затратный (локальный расчёт) с проверкой по рыночным ценам
Шифр отчёта	ОЦ-УЩ-2414 · отчёт об оценке ущерба
Оценщик	Оценщик — член СРО (роль)

192 124,80

руб. размер ущерба

4 596

руб. на 1 м² площади

21

позиций в расчёте

5

помещений осмотрено

Размер ущерба — кратко

Стоимость работ и материалов по устранению повреждений от залива составляет **192 124,80 руб.**, в том числе прямые затраты 171 540,00 руб. и накладные расходы 20 584,80 руб. (12 %).

Расчёт выполнен по фактическим объёмам повреждений и рыночным ценам на IV квартал 2026 г. Удельная стоимость — 4 596 руб. на 1 м² площади квартиры. Ущерб определён без учёта морального вреда и упущенной выгоды.

СОСТАВ ОТЧЁТА

8 разделов

№	РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
1	Задание и обстоятельства	предмет, цель, дата залива, документы	2
2	Осмотр помещений	зоны повреждений, характер и степень	3
3	Методика и допущения	подход, источники цен, ограничения	4
4	Локальный расчёт	21 позиций, объёмы и цены	5–6
5	Структура ущерба	работы, материалы, накладные	7
6	Согласование и итог	проверка, итоговая величина, срок	8
7	Приложения	ведомость повреждений, расчёт, фото	8

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

предмет и цель

ЭЛЕМЕНТ	СОДЕРЖАНИЕ
Объект	квартира 41,8 м², 5 помещений, жилой дом 2005 г. (условно)
Предмет оценки	размер ущерба от залива, включая работы и материалы
Цель	обоснование требования к причинителю вреда / страховой компании
Вид стоимости	стоимость восстановительного ремонта в рыночных ценах
Дата оценки	05.10.2026
Основание	задание заказчика, акт о заливе, дефектная ведомость
Допущения	повреждения относятся к одному страховому случаю
Ограничения	без учёта морального вреда, упущенной выгоды и износа отделки

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ЗАЛИВА

по документам

ДАТА	СОБЫТИЕ	ДОКУМЕНТ
18.09.2026	залив из квартиры выше, повреждение потолка и стен	акт управляющей организации
19.09.2026	осмотр комиссией, фиксация повреждений	акт осмотра, 12 фото
25.09.2026	просушивание помещений, обработка	акт выполненных работ
02.10.2026	осмотр оценщиком, обмеры и фотофиксация	протокол осмотра

Обстоятельства приняты по документам, представленным заказчиком; причина залива и виновное лицо в отчёте не устанавливаются.

ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

перечень

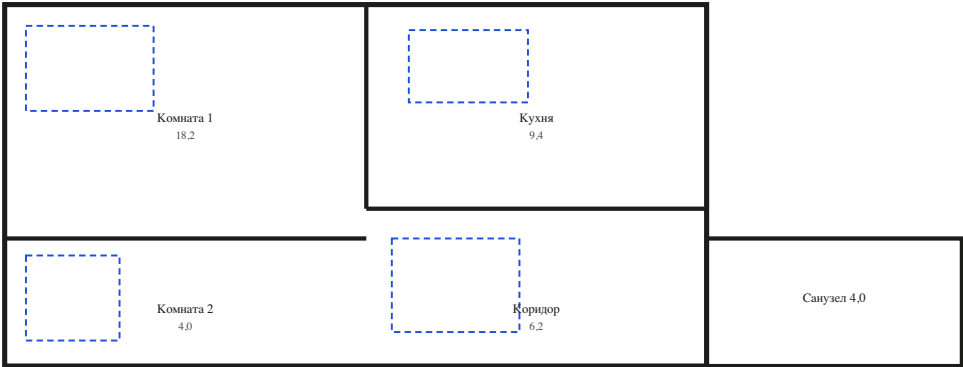
№	ДОКУМЕНТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
1	Акт о заливе	дата, причина, перечень повреждённых помещений
2	Акт осмотра комиссией	характер и площадь повреждений
3	Выписка ЕГРН	право собственности, площадь квартиры
4	Технический паспорт	планировка и площади помещений
5	Фотофиксация	состояние поверхностей до и после залива
6	Рыночные данные	цены работ и материалов на IV квартал 2026 г.

ЧТО НЕ ВХОДИТ В РАСЧЁТ

В расчёт не включены: замена электропроводки (не повреждена), встроенная мебель (не пострадала), моральный вред, упущенная выгода от сдачи квартиры, расходы на временное проживание.

ОСМОТР ПОМЕЩЕНИЙ

02.10.2026



План квартиры с зонами повреждений

41,8 м² • М 1:100

ПОМЕЩЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²	ПОВРЕЖДЕНО	СТЕПЕНЬ
Комната 1	18,2	потолок, стены, пол	высокие
Комната 2	4,0	стены, пол	средние
Кухня	9,4	потолок, стены	средние
Коридор	6,2	стены, пол	низкие
Санузел	4,0	стены, пол	средние

Степень повреждения: высокая — требуется полная замена отделки; средняя — замена отдельных слоёв; низкая — ремонт без замены основания.

ХАРАКТЕР ПОВРЕЖДЕНИЙ

по элементам

ЭЛЕМЕНТ	ПОВРЕЖДЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ	ЧТО ТРЕБУЕТСЯ
Потолок (натяжной)	провисание, следы воды, разрыв полотна	18,0 м²	замена полотна
Стены (обои)	отслоение, разводы, деформация	46,0 м²	снятие, штукатурка, обои
Стены (штукатурка)	размокание, отслоение до основания	12,0 м²	удаление и восстановление
Пол (ламинат)	вспучивание, деформация замков	24,0 м²	замена покрытия
Плинтус	деформация, отслоение	38,0 м.п.	замена
Дверь межкомнатная	разбухание полотна, деформация	1 шт.	замена полотна
Санузел (плитка)	отслоение плитки, швы	6,0 м²	частичная замена

Что зафиксировано

Повреждения носят локальный характер и сосредоточены в комнате 1 и коридоре. Несущие конструкции, инженерные сети и электрооборудование не повреждены, что подтверждено осмотром.

Площадь повреждённых поверхностей принята по обмерам; расхождение с актом управляющей организации — не более 2 м² по обоям.

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

затратный подход

ЭТАП	СОДЕРЖАНИЕ	РЕЗУЛЬТАТ
1. Объем повреждений	обмеры, фотофиксация, сопоставление с актом	ведомость повреждений
2. Состав работ	технологически необходимый перечень	21 позиция
3. Цены	рыночные цены работ и материалов, IV квартал 2026	локальный расчёт
4. Накладные	12 % от прямых затрат	накладные расходы
5. Проверка	сопоставление с рыночными ценами ремонта «под ключ»	отклонение в пределах 8 %

ДОПУЩЕНИЯ

приняты при расчёте

- Повреждения относятся к одному событию — заливу 18.09.2026.
- Работы выполняются в летний период, без зимнего удорожания.
- Материалы применяются среднего ценового сегмента, аналогичные существующим.
- Износ отделки не учитывается: повреждение требует полной замены слоя.
- Накладные расходы приняты 12 % — средняя величина для ремонтных работ.
- НДС не начисляется: работы выполняются для физического лица.

Оценка выполнена по 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки; при определении стоимости восстановительного ремонта применён затратный подход, как наиболее достоверный для локальных повреждений.

ИСТОЧНИКИ ЦЕН

проверка

источник	что использовано	диапазон
Коммерческие предложения подрядчиков	работы по отделке	3 предложения
Строительные гипермаркеты	материалы (ламинат, обои, плитка)	прайсы на 01.10.2026
Рыночные обзоры	средняя цена ремонта «под ключ»	18 000–24 000 руб./м²
Сметные нормативы	трудозатраты по видам работ	ГЭСН-2022 (справочно)

Цены приняты по медиане предложений, без минимальных и максимальных значений; по каждой позиции проверено не менее трёх источников.

ЛОКАЛЬНЫЙ РАСЧЁТ • ЧАСТЬ 1

позиции 1–11 из 21

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ЕД.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, РУБ.	СУММА, РУБ.
1	Демонтаж обоев	м²	46,0	120,00	5 520,00
2	Демонтаж ламината	м²	24,0	180,00	4 320,00
3	Демонтаж плинтуса	м.п.	38,0	90,00	3 420,00
4	Снятие натяжного потолка	м²	18,0	150,00	2 700,00
5	Удаление повреждённой штукатурки	м²	12,0	260,00	3 120,00
6	Просушивание помещений	м²	41,8	320,00	13 376,00
7	Антисептическая обработка	м²	12,0	180,00	2 160,00
8	Штукатурка стен	м²	12,0	620,00	7 440,00
9	Шпаклёвка стен	м²	46,0	280,00	12 880,00
10	Шпаклёвка потолка	м²	18,0	300,00	5 400,00
11	Грунтование поверхностей	м²	64,0	90,00	5 760,00

Объёмы приняты по фактическим обмерам помещений; цены включают стоимость работ и расходных материалов, кроме основных материалов (учтены в позициях 14–18).

ПОЗИЦИИ 1–11: ПОЯСНЕНИЯ

что и почему

ПОЗИЦИЯ	ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЁМА
1–3	демонтаж повреждённых слоёв на площади, указанной в акте осмотра
4	натяжное полотно не подлежит ремонту, требуется замена
5–7	удаление размокшей штукатурки и антисептическая обработка основания
8–10	восстановление штукатурного слоя и подготовка под отделку
11	грунтование всех поверхностей перед финишной отделкой

Сумма по позициям 1–11: 66 096,00 руб.
Доля в прямых затратах: 38,5 %

ЛОКАЛЬНЫЙ РАСЧЁТ • ЧАСТЬ 2

позиции 12–21

№	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ЕД.	КОЛ-ВО	ЦЕНА, РУБ.	СУММА, РУБ.
12	Окраска стен	м²	46,0	210,00	9 660,00
13	Окраска потолка	м²	18,0	240,00	4 320,00
14	Укладка ламината	м²	24,0	450,00	10 800,00
15	Монтаж плинтуса	м.п.	38,0	210,00	7 980,00
16	Монтаж натяжного потолка	м²	18,0	650,00	11 700,00
17	Оклейка обоями	м²	46,0	380,00	17 480,00
18	Облицовка санузла плиткой	м²	6,0	980,00	5 880,00
19	Замена межкомнатной двери	шт.	1,0	14 500,00	14 500,00
20	Вывоз строительного мусора	шт.	2,0	7 800,00	15 600,00
21	Уборка после работ	м²	41,8	180,00	7 524,00

ИТОГО по расчёту

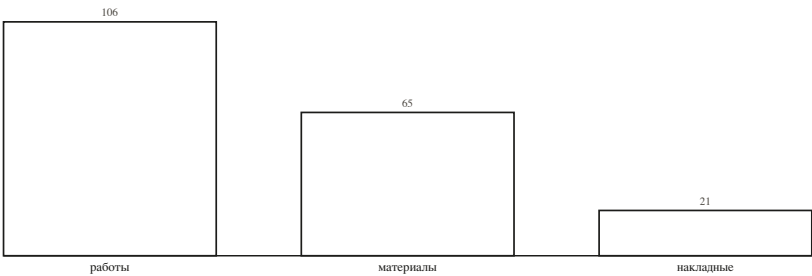
171 540,00

СТАТЬЯ	РАСЧЁТ	СУММА, РУБ.
Прямые затраты	сумма позиций 1–21	171 540,00
Накладные расходы	12 % от прямых затрат	20 584,80
ВСЕГО стоимость устранения	прямые + накладные	192 124,80
НДС	не начисляется (физическое лицо)	—
На 1 м² площади	192 124,80 / 41,8 м²	4 596,29

Прямые затраты: $\Sigma (V \times Ц) = 171\,540,00$ руб.
Накладные: $0,12 \times 171\,540,00 = 20\,584,80$ руб.
Итого: $171\,540,00 + 20\,584,80 = 192\,124,80$ руб.
На 1 м²: $192\,124,80 / 41,8 = 4\,596,29$ руб./м²

Расчёт не включает стоимость работ по замене электропроводки и встроенной мебели, поскольку эти элементы не были повреждены.

СТРУКТУРА УЩЕРБА				по статьям
статья	сумма, руб.	доля	комментарий	
Работы (демонтаж и монтаж)	106 354,80	62,0 %	основная часть	
Материалы	65 185,20	38,0 %	ламинат, обои, плитка, дверь	
Накладные расходы	20 584,80	10,7 %	12 % от прямых	
ИТОГО	192 124,80	100 %		
ИТОГО	192 124,80	100 %		



Структура ущерба, тыс. руб. по статьям расчёта

Соотношение работ и материалов 62 / 38 характерно для восстановительного ремонта после залива: преобладают демонтаж и отделочные работы.

Проверка расчёта

Удельная стоимость 4 596 руб./м² находится в диапазоне рыночных цен восстановительного ремонта после залива (18 000–24 000 руб./м² для повреждения двух-трёх помещений).

Сумма по расчёту сопоставлена с коммерческими предложениями подрядчиков: отклонение не превышает 8 %, что подтверждает корректность принятых цен.

СОГЛАСОВАНИЕ И ИТОГ

итоговая величина

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Прямые затраты	171 540,00 руб.
Накладные расходы (12 %)	20 584,80 руб.
Итоговая величина ущерба	192 124,80 руб.
Удельная стоимость	4 596,29 руб. /м²
Дата оценки	05.10.2026
Срок действия	6 месяцев (до 05.04.2027)

Итог

Размер ущерба от залива по состоянию на 05.10.2026 составляет **192 124,80 руб.** (4 596 руб. на 1 м² площади квартиры).

Величина определена затратным подходом по фактическим объемам повреждений и рыночным ценам. Ущерб не включает моральный вред, упущенную выгоду и расходы на временное проживание — эти требования заявляются отдельно.

ПРИЛОЖЕНИЯ

перечень

№	ПРИЛОЖЕНИЕ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Ведомость повреждений	5 помещений, площади и характер	2
2	Локальный расчёт	21 позиций с ценами	3
3	Фотоматериалы	24 снимка с масштабной линейкой	6
4	Документы	акт о заливе, акт осмотра, выписка ЕГРН	5
5	Источники цен	коммерческие предложения, прайсы	4

ОГОВОРКИ

условия использования

- Отчёт предназначен для досудебного урегулирования или страхового случая.
- Оценщик не устанавливает причину залива и виновное лицо.
- При изменении объёма повреждений расчёт подлежит уточнению.
- Итоговая величина действительна 6 месяцев с даты оценки.

Оценщик
член СРО

Проверил
руководитель отдела оценки

Получил
представитель заказчика